

た。

- ・水産卸売場棟 1 階、3 階には、荷さばき場を配置し、商品の仕分け・一時保管等のサービス機能の強化を図った。
- ・水産卸売場棟 4 階には、転配送センターを配置し、首都圏のハブ市場としての機能の強化を図った。
- ・建物の周囲と水産卸売場棟 3 階・4 階には搬出入車両の待機駐車場を配置した。
- ・水産卸売場棟 2 階、水産仲卸売場棟 3 階には、一般の方が見学出来る見学者通路を配置した。
- ・水産仲卸売場棟 4 階には、小口買出人積込場を配置し、小口向け搬出入車両や形態に応じた利便性を確保した。また、買出人の利便性を考慮し、関連事業者店舗を配置した。
- ・市場全体の共用施設である管理施設棟は、業務の効率性の観点から、5・6・7 街区間の中央に位置する 7 街区東側に配置した。
- ・冷蔵庫棟は、卸売場・仲卸売場との荷の搬送量が多いため、場内物流を優先に考え、卸売場・仲卸売場に併設することとし、民間事業者が整備した。
- ・加工パッケージ棟は 6 街区東側に配置した。
- ・転配送センターは、他市場への転配送品等、主に通過物を取扱う施設である。搬入の際は、通過物と卸売業者が取扱う上場品が混載し搬入されることが多いことから、卸売場との荷の搬送を考慮し、水産卸売場棟 4 階に配置した。
- ・市場事業者用の通勤駐車場棟を、6 街区東側、7 街区東側に配置した。
- ・エネルギー施設は、空気調和用冷熱を 6・7 街区の水産エリアに供給する施設として、管理施設棟に配置した。
- ・リサイクル施設棟は、発泡容器処理や木製パレット処理等を行う施設として、7 街区西側に設置した。

#### イ) 5 街区

- ・5 街区には、青果部の卸売場施設、仲卸売場施設及び駐車場等を配置した。
- ・外周通路の内側に卸・仲卸売場が一棟となった青果棟を配置し、施設外周部には搬出入のためのバースを設置した。
- ・建物の周囲には、搬出入車両の待機駐車場を配置した。
- ・加工・パッケージ施設は原材料が直接搬入可能で、加工処理品が直接販売先に搬出される物流ルートを考慮し、青果棟 3 階に配置した。
- ・2 階には、一般の人が市場を見学できるスペースを配置した。
- ・市場事業者用通勤駐車場棟は、5 街区東側の補助 315 号線沿いに配置した。
- ・エネルギー施設は、空気調和用冷熱を 5 街区の青果エリアに供給する施設として、青果棟に配置した。



表 5.2-2 主な施設の規模

街 区	施 設	延床面積	最高高さ	階数
5 街区	青果卸売場・青果仲卸売場	約 98,500 m <sup>2</sup>	約 26m	3
	千客万来施設	約 40,700 m <sup>2</sup>	約 31m	8
	西側部分：千客万来施設（駐車場棟）	約 9,300 m <sup>2</sup>	約 20m	6
	東側部分：千客万来施設 2	未定	未定	未定
	東側部分：場外マルシェ（暫定）	約 760 m <sup>2</sup>	約 6m	1
	立体駐車場	約 30,700 m <sup>2</sup>	約 21m	5
6 街区	水産仲卸売場、冷蔵庫	約 189,000 m <sup>2</sup>	約 33m	5
	千客万来施設 1	約 50,800 m <sup>2</sup>	約 31m	8
	立体駐車場	約 15,700 m <sup>2</sup>	約 21m	5
	加工パッケージ施設	約 21,700 m <sup>2</sup>	約 33m	5
7 街区	水産卸売場、冷蔵庫	約 150,000 m <sup>2</sup>	約 42m	5
	管理施設・関連店舗等	約 23,700 m <sup>2</sup>	約 34m	6
	立体駐車場	約 19,500 m <sup>2</sup>	約 21m	5
	製氷機棟	約 800 m <sup>2</sup>	約 21m	4
	リサイクル施設	約 1,750 m <sup>2</sup>	約 12m	2

※5 街区千客万来施設用地東側では 2023 年 3 月まで、場外マルシェ(暫定施設)の整備・運営を行う。

※千客万来施設 2 の施設規模は未定である。

項 目		諸 元	
市場流通機能部分	発生集中交通量	約 33,600 台/日	
	駐車台数	約 5,100 台	
にぎわい機能部分	来場者数	千客万来施設	年間約 550 万人 <sup>*5</sup>
		関連店舗	年間約 50 万人 <sup>*6</sup>
		合 計	年間約 600 万人
	発生集中交通量	千客万来施設	約 3,600 台/日 <sup>*7</sup>
		関連店舗	約 400 台/日 <sup>*8</sup>
		合 計	約 4,000 台/日
駐車台数	約 1,200 台 <sup>*9</sup>		

\*5 千客万来施設の規模要件、事業性及び開発フレームの全体交通量条件から関連店舗等と合計した来場者数を年間約 600 万人と求め、そこから関連店舗等への来場者数を減じて設定した。

\*6 市場流通施設の運営面への影響等を考慮し年間約 50 万人と設定した。

\*7 来場者数及び自動車分担率等から関連店舗等と合計した発生集中交通量を約 4,000 台/日と求め、そこから関連店舗への発生集中交通量を減じて設定した。

\*8 来場者数及び想定自動車分担率等から約 400 台/日と設定した。

\*9 来場者数、ピーク率及び想定自動車分担率等から約 1,200 台と設定した。

### (3) 駐車場計画

駐車場は屋内または屋外に設置した。市場流通機能部分では駐車台数約 5,100 台を整備し、にぎわい機能部分では駐車台数約 1,200 台を計画しており、合計で約 6,300 台を計画している。

### (4) 交通計画

本事業では、陸上輸送及び海上輸送を計画した。

陸上輸送における供用後（開場後）の将来交通量（発生集中交通量）は、旧築地市場の出入交通量調査結果や取扱量等から、市場流通機能部分で約 33,600 台/日、にぎわい機能部分で約 4,000 台/日、合計で約 37,600 台/日を見込んでいる。

搬入・搬出車両については、環状 2 号線、主地道 304 号（晴海通り）、補助 315 号線、首都高速晴海線の幹線道路を利用することとし、出入口位置については、図 5.2-4 に示すとおりとした。海上輸送については、晴海側水域に海上輸送等のための栈橋を設置しており、将来的には海上輸送における、モーダルシフト<sup>\*10</sup>による取扱量を約 100 トン/日、運航数を約 4 隻/日と計画している。

### (5) エネルギー計画

空気調和、低温施設の熱源は、地域冷暖房、ブラインチラー、マルチパッケージ、ヒートポンプ、ターボ冷凍機、冷凍機ユニットを使用し、省エネルギー性、経済性、安全性等の観点から最適なシステムを選択した。

豊洲市場は、閉鎖型施設の整備等により、旧築地市場に比べ、電力等のエネルギー使用量の増加が予想されるが、建築物における省エネルギー化の促進、太陽光など自然エネルギーの活用、省エネ型の設備やシステムの採用等により、総エネルギー使用量の抑制を図っている。

### (6) 給排水計画

上水は、上水道を利用している。また、集水した雨水を貯留槽約 2,000m<sup>3</sup>（5 街区：700m<sup>3</sup>、6 街区：550m<sup>3</sup>、7 街区：750m<sup>3</sup>）に貯留し、便所洗浄水等の雑用水や施設外の路上洗浄、緑地への水やりなどに利用することなどにより、給水量総量の削減を図っている。

排水について、汚水は公共下水道（污水管）へ放流し、雨水については、一部中水として利用する以外は雨水管を通じて公共用水域へ放流している。

### (7) 緑化計画

緑化計画は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（平成 12 年 12 月、東京都条例第 216 号）及び「江東区みどりの条例」（平成 11 年 12 月、江東区条例第 36 号）に基づいて、地上緑化・屋上緑化の配分を含めて検討を行った（図 5-2.3 「豊洲市場緑化配置図」参照）。

緑化の方針は以下のとおりとしている。

- ・水際線沿い、道路境界沿いを中心に配置し、並木、芝生、遊歩道、広場などを整備した。
- ・東京都及び江東区の条例等に定める建物緑化面積の確保に努め、ヒートアイランド現象

<sup>\*10</sup> モーダルシフト：トラック等の自動車で行われる貨物輸送を環境負荷の小さい船舶等への利用に転換すること

等の緩和や空気調和負荷の低減のため、可能な限り屋上緑化を行った。

- ・道路境界沿いでは、市場施設との緩衝機能や沿道景観の向上など良好な都市景観形成を目的として緑化を図った。
- ・6街区西側端部は、緩衝緑地帯とした。
- ・景観ゾーンに連担した6街区の施設は、積極的に屋上緑化を行った。
- ・具体的な緑化計画の策定に当たっては、潮風への耐性、市場で取り扱う生鮮食料品への影響、安全衛生の観点から、樹種の選定や緑地の配置などを行った。

## (8) 廃棄物処理計画

工事の施行中に発生する廃棄物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年5月、法律第104号）（建設リサイクル法）等に基づき、分別を徹底することとし、種類に応じて排出、再利用促進及び不要材の減量化を図ることとする。再利用できないものは専門業者に委託し、適切に処理した。

施設の供用（開場）後は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、（昭和45年12月、法律第137号）、「食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律」（平成12年6月、法律第116号）（食品リサイクル法）、「東京都廃棄物条例」（平成4年6月、東京都条例第140号）、「江東区清掃リサイクル条例」（平成11年12月、江東区条例第34号）等に基づき、分別収集、減量化、資源ごみの再利用を前提とした施設整備を行い、適正な処理を行っている。また、リサイクルや分別回収に十分対応できるような保管スペースを確保している。さらに、発泡スチロールのリサイクルを目的としたリサイクル施設棟を設置している。青果物の生ごみについても市場内で消滅型のシステムを用いて処理するなど、リサイクル率の向上に努めている。

## (9) 土壌汚染対策計画

計画地では、過去に都市ガス製造が行われており、土壌汚染が確認されている。

土壌汚染対策は、「豊洲市場予定地における土壌汚染対策等に関する専門家会議」、「豊洲新市場予定地の土壌汚染対策工事に関する技術会議」、及び「豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議」における提言に基づいて計画し、準備工事、汚染土壌・汚染地下水対策、液状化対策、埋戻し・盛土、地下水管理の各工種から構成された。

対策では、汚染土壌、汚染地下水を指定基準以下に浄化、主要建物及び管理施設棟や地下構造物を除く範囲では A. P. +4.0m～A. P. +2.0m の土の入れ替えを含む計 4.5m または根切りを除く高さまでの盛土を実施した。主要建物の地下ピットにおいては、盛土に代えて揮発性物質濃度の上昇を防止するために換気設備の設置と、揮発性物質の地下ピット内への侵入を低減するために既設砕石層の上へのコンクリートの打設を実施した。

また、地表面から不透水層を形成している有楽町層までの間にある液状化する可能性の高い砂質土層に対し、液状化対策を実施した。

加えて、各街区周縁への遮水壁を設置することによる地下水の遮断、砕石層設置による毛细管現象を防止し、地下水管理システムの導入による水質・水位の管理を行っている。

なお、本事業において汚染土壌とは、東京ガス株式会社工場操業に由来する7物質（ベン